

Resolución de 25 de noviembre de 1999.
Registro Mercantil Central II
(BOE 22-12-99).

DENOMINACION.

La identidad de denominaciones no ha de ser absoluta y sustancial y basta la notoria semejanza fonética, cosa que no se da en el caso presente.

Resolución de 4 de diciembre de 1999.
Registro Mercantil Central
(BOE 11-1-00).

DENOMINACION.

No cabe recurso cuando la decisión del Registrador ha sido positiva y ha desembocado ya en una inscripción.

Registro de Venta a Plazos

Resolución de 20 de noviembre de 1999.
Registro Venta a Plazos de Madrid
(BOE 21-12-99).

VENTAS A PLAZOS. EJEMPLARES DEL CONTRATO.

Es preciso presentar los cuatro ejemplares de que se compone para proceder a su inscripción.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS y JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA

CERTIFICACION ADMINISTRATIVA DE DOMINIO.—NO ES TITULO APTO PARA LA REANUDACION DEL TRACTO SUCESIVO. NO SE PUEDE INSCRIBIR UNA FINCA A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD CUANDO APARECE COMO TITULAR EL AYUNTAMIENTO. REITERACION DEL FALLO DE LA RESOLUCION DE 11 DE NOVIEMBRE DE 1992. (RESOLUCIÓN DE 8 DE OCTUBRE DE 1999. BOE DE 9 DE NOVIEMBRE DE 1999.)

RESOLUCION de 8 de octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Rector de la Universidad de Valladolid, don Francisco Javier Alvarez Guisasola, en nombre de la misma, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 5 de dicha ciudad, doña María José Triana Alvarez, a inscribir una certificación Administrativa de dominio expedida por el Gerente de dicha Universidad, don Gerardo Llana Herrero, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Rector de la Universidad de Valladolid, don Francisco Javier Alvarez Guisasola, en nombre de la misma, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 5 de dicha ciudad, doña María José Triana Alvarez, a inscribir una certificación administrativa de dominio expedida por el Gerente de dicha Universidad, don Gerardo Llana Herrero, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. El 10 de enero de 1996, el Gerente de la Universidad de Valladolid, don Gerardo Llana Herrero, expidió certificación a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, en el que se hace constar que la finca número 7 de la plaza de España de dicha ciudad, que se identifica con la registral 1.183 al folio 180 del tomo 844 del Registro de la Propiedad de Valladolid, y que figura inscrita la posesión a favor del excelentísimo Ayuntamiento de la misma ciudad, es de titularidad de la Universidad de Valladolid, según los documentos oficiales incorporados al expediente a su cargo, en virtud del proceso adquisitivo que describía y que sintéticamente se centraba en lo siguiente: *a)* Que al tiempo en que el Ayuntamiento certifica que es titular de la posesión de la finca está vigente la legislación desamortizadora, que considera a los municipios como manos muertas, incapaces para adquirir bienes inmuebles salvo supuestos especiales; *b)* que la inscripción se practicó en base a una certificación de posesión a los efectos del Real Decreto de 11 de noviembre de 1864, Real Decreto que al tiempo de practicarse la inscripción estaba recogido en los artículos 21 a 31 del Reglamento Hipotecario entonces vigente; *c)* que la inscripción en favor del Ayuntamiento lo es de la posesión no en concepto de dueño, por expreso reconocimiento del titular registral que hizo constar que le había sido cedida para cuartel de la Milicia Nacional y escuelas por el Estado el año 1840; *d)* que la citada cesión de posesión por el Estado lo fue, conforme al artículo 8.º de la Ley de 9 de junio de 1869, sometida a lo dispuesto en su artículo 5.º sobre reversión desde el momento en que se aplicase a objetos diversos a los señalados en la concesión; que el cambio de destino tuvo lugar cuando la finca fue ofrecida en cesión al Estado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valladolid de 28 de diciembre de 1925, según certificaciones expedidas por el Secretario del excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid que acompañaba y cuya calificación, junto con el documento presentado, se solicitaba; que sobre la finca referida tuvo lugar la construcción de un edificio destinado a Escuelas Normales del Magisterio; que la finca, junto con el inmueble edificado sobre ella, fue destinada a la finalidad para la que se cedió, ostentando el Estado la posesión de la finca y edificio a título de dueño, desde la fecha en que fue aceptada la cesión del Ayuntamiento, habiéndose adscrito ambos a la Universidad de Valladolid, con la denominación de Escuela Universitaria de Formación del Profesorado de Educación General Básica, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 1381/1972, de 25 de mayo, y de lo previsto en la Disposición Transitoria segunda.3 de la Ley General de Educación, quedando sujeta, a todos los efectos, a las normas del Estatuto Singular de la Universidad. La finca e inmueble descritos han seguido afectados a la Universidad de Valladolid para el cumplimiento de sus fines hasta la actualidad, por lo que habiéndose cumplido, en fecha 2 de abril de 1986, la previsión de la Disposición Transitoria duodécima de la Ley Orgánica 11/1983, de 25 de agosto, de Reforma Universitaria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 53.2, la Universidad de Valladolid ha asumido por imperio de la Ley la titularidad de la finca e inmueble.

II. Presentado el anterior certificado en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, acompañado de otras certificaciones expedidas por el señor Secretario del excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, relativos a las actas de determinadas reuniones del Pleno y de la Comisión Permanente, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento, por figurar la finca a que el mismo se refiere, inscrita en dominio, a favor del excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, a virtud de conversión en inscripción de dominio de su inscripción 1.^a de posesión, lo que se llevó a cabo al haberse procedido a expedir por la Registradora, que emite esta nota en relación con dicha finca, certificación de dominio y cargas, en virtud de una instancia suscrita con fecha 6 de octubre de 1994, por el Concejal Delegado del Area de Hacienda, Patrimonio y Fomento del Ayuntamiento de Valladolid, don Pascual Felipe Fernández Suárez, por delegación del señor Alcalde, que se presentó en este Registro, el día 19 de enero de 1995, bajo el asiento 867 del Diario 9.º y no ser la certificación administrativa de dominio título adecuado para reanudar el tracto sucesivo, ni para obtener inscripción alguna, una vez inmatriculada una finca —arts. 199 y 206 de la Ley Hipotecaria y RDGN de 19 de enero de 1960 y 11 de noviembre de 1992, esta última recaída sobre el mismo asunto que ahora se califica—. Respecto de la documentación complementaria cuya calificación se solicita, se hace constar que la misma no procede al margen del documento principal al que complementa y que es la base fundamental para la obtención de la inscripción solicitada. No obstante se advierte que dicha documentación por sí sola no es susceptible de provocar asiento de inscripción alguno por no ser documento adecuado para proceder a inscribir la cesión por parte del Ayuntamiento al Estado, lo que por otra parte no ha sido solicitado, y por no estar otorgadas en la forma y con las solemnidades que prescriben las leyes y con expresión de las circunstancias requeridas por la Ley Hipotecaria, entre ellas la descripción del inmueble, lo que no se hace en ninguno de los documentos complementarios aportados. Se hace constar que al haber sido objeto el asunto calificado de recurso gubernativo 1/91, que motivó resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de noviembre de 1992, se entiende por la Registradora que emite esta nota y así se advierte la improcedencia de interponer un nuevo recurso gubernativo sobre la idoneidad de la certificación de dominio aportada para obtener la inscripción solicitada, por ir en contra del principio que prohíbe se falle dos veces el mismo asunto por una misma autoridad. Resoluciones de la DGRN de 21 de noviembre de 1989 y 7 de septiembre de 1990. No obstante, y de conformidad con el criterio de la Resolución de la DGRN de 6 de junio de 1991, se hace constar que contra la presente nota podrá interponerse recurso gubernativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de cuatro meses, a contar desde su fecha, y en apelación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Valladolid, a 1 de febrero de 1996.—La Registradora. Firma ilegible.»

III. Don Fernando Javier Alvarez Guisasola, Rector de la Universidad de Valladolid, en nombre de la misma, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. A) El Estado es dueño por ministerio de la Ley de la finca objeto del recurso, título jurídico y modo de adquisición, que obliga a poner de manifiesto alguna de nuestras normas jurídicas, que junto con otras medidas perseguían obtener el efecto económico desamortizador,

así las relativas a la desamortización eclesiástica y a la desamortización civil de título jurídico público, siendo de destacar en cuanto a la primera el Decreto de 17 de junio de 1812, declarando de propiedad estatal todos los bienes de los establecimientos eclesiásticos extinguidos o reformados por el Gobierno de Bonaparte y un Real Decreto de enero —sin fecha— de 1836, que al determinar el destino de los edificios que fueron conventos, enumeró entre ellos el de «cuarteles». B) Que con relación a las normas de desamortización civil de título jurídico público, la Ley de septiembre de 1820 prohibió a las entidades que se comprenden bajo la denominación de manos muertas, entre las que se encuentran los Ayuntamientos y Concejos, adquirir bienes inmuebles. Que hay que recordar las normas anteriores, porque pueda inducir a error las palabras del legislador en la Ley de 9 de junio de 1869 al hablar de cesión en usufructo y reversión al Estado. II. A) Creado el Registro de la Propiedad en 1862, se promulga el Real Decreto de 11 de noviembre de 1864, mandando que se proceda, desde luego, por los Alcaldes a la inscripción en los respectivos Registros de la Propiedad de las fincas que en cualquier concepto posean los Ayuntamientos, a cuyo cumplimiento procedió el de Valladolid al cabo de cincuenta y cuatro años en cuanto a la finca objeto del recurso, y cuyas reglas pasaron a los artículos 21 a 31 del Reglamento Hipotecario vigente al tiempo de la inscripción, siendo de destacar su artículo 6.º que disponía que cuando se careciera de título escrito de propiedad se pediría una inscripción de posesión. Que de los bienes sujetos a venta con arreglo a la Ley de 1 de mayo de 1855 se exceptuaron, por el artículo 9 de la de 11 de junio de 1856, los cedidos a algún Ayuntamiento para ser destinados a algún servicio público, de los que tales entidades se considerarían sólo como usufructuarios, y de la inscripción de los bienes del Estado exceptuados de la venta tratan los artículos citados del Reglamento Hipotecario. B) Que cuando el Secretario del Ayuntamiento de Valladolid, en abril de 1918, y el Registrador, en mayo del mismo año, culminan en inscribir en el Registro de la Propiedad el solar de los Mostenses, conocen perfectamente la legislación vigente en aquel momento, de la que resulta con la suficiente evidencia que era un bien procedente de la desamortización, propiedad del Estado, exceptuado temporalmente de la venta, no poseído por el Estado como propio, cedido al Ayuntamiento por aquél, para ser destinado a los servicios públicos de cuartel de la Milicia Nacional y escuelas, en mero usufructo a título oneroso o gratuitamente sin más explicaciones, y a quien revertiría si se destinase a otro fin o dejase de ser necesario, el bien se halla en posesión del Ayuntamiento, y esta posesión es la que se inscribe, sin perjuicio de tercero que pueda tener mejor derecho a su propiedad. C) Que el municipio inscribe su derecho en el Registro de la Propiedad, no mediante la titulación ordinaria, sino a través de la denominada titulación supletoria, que tiende «sólo» a justificar la posesión de un inmueble, siendo la certificación de posesión expedida por el Ayuntamiento en un documento auténtico pero de carácter administrativo. III. A) Que el Estado, en 1918, no podía inscribir el dominio, ya que se trataba de un bien desamortizado exceptuado de la venta temporalmente, con arreglo a la propia legislación desamortizadora, pues al no haber título inscribible, se pediría la inscripción de la posesión a favor de la entidad que lo poseyera y, por último, si el bien hubiere de quedar amortizado se llevará a efecto su inscripción a favor del Estado. B) Que con la publicación de la Ley de Patrimonio del Estado de 1964 se deroga la legislación desamortizadora y, a partir de ella debe el Estado solicitar la inscripción del dominio

pleno o residual, pero hay que tener en cuenta que no se derogan el Decreto de 11 de noviembre de 1864, basado en posibles situaciones transitorias, ni la Ley de 9 de junio de 1869, cuyo contenido es aplicado por los artículos 74 a 79 de la Ley de Patrimonio del Estado, y 154 y siguientes del Reglamento, en los que se habla sólo de cesión para fines de uso a título gratuito con sujeción a plazo, debiendo constar en escritura pública el acuerdo de cesión, con la cual se realiza la inscripción o nota marginal, haciéndose constar la condición resolutoria que provoca la reversión, regulándose (art. 164 del Reglamento) el expediente administrativo o para hacer constar el incumplimiento de los fines para los que se cedieron, lo que provoca la revisión y la recuperación por el Estado del uso cedido. C) Que quedan sin regular antes y ahora los requisitos sustantivos y formales de la inscripción o anotación de la retrocesión voluntaria de ese uso al Estado por parte de las corporaciones a las que presuntamente el Estado se las había transmitido. D) Que se considera que la cesión del derecho administrativo al titular residual del dominio (el Estado), ya que la relación de tracto tiene carácter administrativo, está suficientemente acreditada con los documentos auténticos aportados, en cuanto a la voluntad del transmitente (el Ayuntamiento) con la certificación de sus acuerdos, y la capacidad del adquirente. Estado-Ministerio de Institución Pública para aceptar la cesión y la forma de la misma que el Real Decreto de 4 de septiembre de 1908, indicaba se haría por Real Orden, lo que está confirmada por lo que publica la inscripción 1.^a de la finca 1.183 del Registro de la Propiedad de Valladolid, de la que resulta que el Estado es el propietario y el Ayuntamiento el poseedor o cesionario de un derecho de uso extinguido en 1926, y sólo una desafortunada interpretación de la citada inscripción y su conversión en inscripción de dominio, nula de pleno derecho, le ha llevado a una mera apariencia de propiedad. E) Que se entiende que sólo en base a un formalismo exagerado no se da eficacia para su toma de razón a tales documentos complementarios. IV. A) Que con relación al tema de la inmatriculación, olvida la Registradora que con arreglo al artículo 8.º de la Ley Hipotecaria de 1909 y el Reglamento de 1915, era posible la inscripción primera de derechos reales que no sean el de propiedad, como la posesión que sí era inscribible en 1918, y la inscripción de la posesión sólo es no es obstáculo para una inscripción posterior de dominio a favor de persona distinta del poseedor, cuando éste reconozca ese dominio. B) Que hay que tener en cuenta que la posesión en el Registro cuando se trata del Estado y demás organismos públicos, tuvo siempre una normativa particular y especial en la legislación hipotecaria. Que el Real Decreto de 19 de junio de 1863, del Ministerio de Justicia, permite al Estado a inscribir el dominio sin presentar título escrito, respecto de los bienes que le pertenecieron en virtud de las leyes desamortizadoras y que no estaban destinados a la venta, con sólo presentar en el Registro un certificado que tras varias modificaciones se resuelve a este sistema en 1944. V. Que no existe ningún impedimento en la rectificación por parte de la Registradora de ese asiento de conversión de inscripción de posesión en dominio. Que por otro lado, la teoría de la nulidad registral está construida en torno a título nulo, anulable o inexistente, o a error en la redacción del asiento. Que nada de esto ha sucedido. La actual inscripción de dominio a favor del Ayuntamiento de Valladolid provoca una inexactitud registral por exceso, derivada de un error surgido de la sola decisión de la Registradora, inexactitud que resulta de los propios libros registrales, e inscripción de la que no puede derivarse el ejercicio de acción alguna, no produce siempre efecto, puede y debe ser apre-

ciada de oficio, rectificándose por la sola decisión de la Registradora. VI. Que no puede tomarse en consideración la mención de la Registradora de que se trata de cosa juzgada, ya que el título de adquisición y el modo en que fue adquirida la finca nada tiene que ver con las expresadas en otras certificaciones distintas y controvertidas en la Resolución de 11 de noviembre de 1992.

IV. La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que se solicita se proceda a la desestimación del recurso, pues, como ya se hizo constar en la nota de calificación a pie del título que motiva este recurso, la Universidad de Valladolid ya pretendía la inscripción de la finca de que se trata, mediante certificación administrativa de dominio que originó el recurso gubernativo resuelto por la Resolución de 11 de noviembre de 1992, que declaró que el texto de los artículos 200 y 206 de la Ley Hipotecaria pone de manifiesto la inadecuación de la certificación administrativa de dominio para la reanudación del tracto sucesivo. Que admitir la interposición de un nuevo recurso supone ir en contra del principio que prohíbe se falle dos veces el mismo asunto por una misma autoridad, declarado en las Resoluciones de 21 de noviembre de 1989 y 7 de septiembre de 1990. Que con carácter subsidiario, para el caso que el Presidente del Tribunal Superior de Justicia estime que procede admitir a trámite el recurso gubernativo planteado, se emite informe, prevenido en el artículo 115 del Reglamento Hipotecario. Que la finca en cuestión aparece inscrita en dominio a favor del excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, a virtud de conversión en inscripción de dominio de su inscripción primera de posesión, lo que se llevó a cabo al haberse procedido a expedir certificación de dominio y cargas de la misma, en virtud de una instancia suscrita con fecha 6 de octubre de 1994, por el Concejal Delegado del Área de Hacienda, Patrimonio y Fomento del Ayuntamiento de Valladolid, por delegación del señor Alcalde, que se presentó en este Registro el 19 de enero de 1995. Que la Universidad de Valladolid pretende, mediante un documento que encabeza «Certificación de dominio sobre la finca número siete de la plaza de España de Valladolid» (art. 206 de la Ley Hipotecaria) obtener la inscripción de dicha finca en el Registro con vulneración evidente del principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y olvidando que tales certificaciones sólo tienen virtualidad inmatriculadora de inmuebles, como se deduce del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constituyendo, además, un procedimiento excepcional inmatriculador. Que existiendo un salto entre el titular de la inscripción existente y el que se dice en la actualidad titular de dominio, debería este último acudir a los procedimientos que para tal supuesto se recogen en la legislación hipotecaria, al expediente de dominio o acta de notoriedad (art. 200 de la Ley Hipotecaria) o la inscripción de las transmisiones intermedias habidas hasta enlazar con el titular registral mediante la aportación de títulos adecuados, para provocar la inscripción en el Registro y que en ningún caso será por sí sola la documentación complementaria aportada a la certificación, ya que, conforme a las Resoluciones de 12 de febrero de 1916 y 31 de julio de 1917, el documento adecuado para hacer constar la cesión por parte del Ayuntamiento al Estado, debería de ser la escritura pública, aparte de lo establecido en el artículo 633 del Código Civil y la necesidad de que los títulos documentales sean otorgados en la forma y con las solemnidades que prescriben las leyes sobre la materia y con expresión de las circunstancias requeridas por la Ley Hipotecaria.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León no admitió el recurso gubernativo por existir identidad tanto subjetiva como

objetiva, entre este recurso y el resuelto por Resolución de 11 de noviembre de 1992.

VI. El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió la doctrina contenida en las Resoluciones de 20 de julio de 1902 y 21 de septiembre de 1978, entre otras.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 40.a), 200 y 206 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 11 de noviembre de 1992.

1. El presente recurso trae causa de la negativa de la Registradora a inscribir a nombre de la Universidad de Valladolid el dominio de una finca que aparece inscrita a favor del excelentísimo Ayuntamiento de la misma ciudad, inscripción que se pretende en base a una certificación expedida por el Gerente de dicha Universidad en la que se recogen las sucesivas vicisitudes que han afectado a la titularidad de la finca, la última de ellas la asunción de la que ostentaba el Estado por imperativo de la Ley, en virtud de lo dispuesto en el artículo 53.2 y Disposición Transitoria duodécima de la Ley Orgánica 11/1983, de 25 de agosto, de Reforma Universitaria. Se acompañan a dicho documento sendas certificaciones, cuya calificación, junto con la anterior, a la que se dice complementan, se solicita expresamente, expedidas por el Secretario general del excelentísimo Ayuntamiento titular registral de la finca, relativas a las actas de las sesiones del Pleno de la Corporación celebradas los días 28 de junio de 1912 y 28 de diciembre de 1925, y otra de la Comisión Permanente de 10 de diciembre de 1926, en las que consta: a) En la primera, el acuerdo de cesión del solar de los Mostenses al Estado con la condición de que sobre el mismo se construya un edificio destinado a la enseñanza pública; b) En la segunda, el acuerdo de cesión al Estado de la misma finca para construir Escuelas Normales, y c) En la última, que se da cuenta de una comunicación del Director general de Primera Enseñanza con traslado de una Real Orden por la que se acepta, en nombre del Estado, el solar ofrecido para la construcción de un edificio destinado a escuelas normales de maestros y maestras.

2. La cuestión planteada, en cuanto se refiere a la habilidad de dicha certificación como título para lograr la inscripción pretendida, es reiteración de la que en su día fue resuelta por la Resolución de este Centro Directivo de 11 de noviembre de 1992. Ratificó la misma la calificación de la Registradora contraria a la inscripción por considerar que la certificación administrativa de dominio no era medio adecuado, a la vista de los artículos 200 y 206 de la Ley Hipotecaria, para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de una finca, sin que cupiera admitir la alegación de que lo pretendido era la inmatriculación de la misma por estar inscrita tan sólo en posesión, pues la inmatriculación de la finca ya se había producido, aunque fuera por medio de una inscripción en posesión —que hoy aparece convertida en inscripción de dominio—.

Entiende el auto apelado que no cabe admitir el recurso por aplicación del principio procesal *non bis in idem*, que implica que los debates jurídicos alcancen un momento final, de forma que la discusión, en lo que respecta a la cuestión de fondo, no pueda reproducirse, principio que esta Dirección General ha declarado aplicable al recurso gubernativo y lo es a éste, en cuanto al valor de dicha certificación como título inscribible en cuanto a una finca ya inmatriculada, dada la identidad tanto subjetiva como objetiva entre la pretensión ahora rechazada y su fundamentación y la resuelta en su momento

por aquella Resolución, y tal conclusión ha de confirmarse en base a los mismos argumentos en que se basa.

3. Plantea el recurrente, no obstante, una cuestión nueva. Señalaba aquella Resolución que la inscripción de las transmisiones intermedias habidas hasta enlazar con el titular registral, facilitarían la rectificación del Registro en favor de aquél [art. 40.a) de la Ley Hipotecaria], pero sin que en tal momento pudiera debatirse, en virtud de la concreción del recurso a los extremos directamente relacionados con la nota de calificación, si la titulación aportada (en especial las certificaciones expedidas por el Secretario del excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid) reunía todos los requisitos legales necesarios para posibilitar el acceso al Registro de aquellas relaciones jurídicas inmobiliarias intermedias. Y es la calificación actual de dicha documentación complementaria como insuficiente para inscribir la cesión previa del Ayuntamiento al Estado lo que se recurre.

4. En realidad los argumentos del recurrente parten de la base de que la propiedad de la finca en cuestión corresponde al Estado como procedente de la desamortización de los bienes eclesiásticos y su exclusión de la venta a que los mismos estaban llamados por haberse destinado, conforme a lo previsto en el Real Decreto de 19 de febrero de 1836, para un servicio público, en este concreto caso para escuela de párvulos, fin para el que fue cedida al Ayuntamiento como consecuencia de la orientación señalada en el Real Decreto de 9 de diciembre de 1840, situación en que se hallaba al promulgarse la Ley de 1 de mayo de 1855, cuyo artículo 2.º siguió exceptuando de la venta los bienes que tuvieran aquel destino. Sobre esa base se razona que el Ayuntamiento de Valladolid habría de considerarse sólo como usufructuario de la finca, debiendo volver al Estado al cesar el destino que determinó su cesión, razón por la que la inscripción practicada en favor de aquél lo fue tan sólo en posesión y como consecuencia de lo dispuesto en el Real Decreto de 11 de noviembre de 1864, ordenado que por los Alcaldes se procediera a la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas que en cualquier concepto poseyeran los Ayuntamientos, en tanto que el Estado no inscribió su dominio por estar exceptuados de inscripción los bienes sujetos a venta como consecuencia de la legislación desamortizadora. Se estaría, por tanto, ante una situación de retrocesión voluntaria por parte de la Corporación al Estado del uso o posesión cedida por éste de una finca de su propiedad, cesión administrativa al titular residual del dominio no inscrito, que a su juicio queda acreditada con los documentos aportados y cuya calificación como insuficientes se recurre y para la que no se precisaría una formalización en escritura pública por ser un supuesto asimilable a las desadscripciones de bienes del Patrimonio del Estado reguladas en el artículo 164 del Reglamento de la Ley por la que se rige aquel Patrimonio, para las que es suficiente una resolución administrativa sin consentimiento del titular registral.

5. Pues bien, los anteriores argumentos, aparte de basarse más en lo que sería el resultado lógico de la aplicación de la normativa alegada que en la realidad contrastada con documentación fehaciente que la acredite, choca además con el contenido de los pronunciamientos registrales. La posesión de la finca se inscribe el 15 de mayo de 1918 en favor del Ayuntamiento de Valladolid, en virtud de una certificación expedida el 23 de abril anterior por el Secretario del dicho Ayuntamiento a los efectos del Real Decreto de 11 de noviembre de 1864, y en ella se hacía constar que, según los antecedentes obrantes en la Secretaría, el Ayuntamiento se hallaba en posesión del terreno

—la finca se describe como «solar» en esta ciudad— como resultante del derribo del edificio titulado de Premostraleses que le fue cedido para cuartel de Milicia Nacional y escuelas por el Estado el año 1840 hasta la fecha. Ni del asiento registral ni de la documentación aportada resulta que la finca en cuestión procediera de la desamortización de los bienes del clero regular conforme al Decreto de 17 de junio de 1912, ni que la cesión por el Estado en favor del Ayuntamiento lo hubiera sido tan sólo del uso o disfrute de la finca, ni el año en que se produjo el derribo de la edificación cuya desaparición hubiera determinado, conforme a los argumentos aducidos, la extinción de aquel derecho por haber dejado de prestar el servicio para el que se cedió. A ello se une que la inscripción en posesión era perfectamente normal al tiempo de practicarse —año de 1918— conforme a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 del entonces vigente Reglamento Hipotecario de 1915, por más que se invocase en la certificación que la causó la obligación impuesta por el Real Decreto de 11 de noviembre de 1864. Y es que éste, tras establecer la obligación de inscribir en el Registro los inmuebles y derechos reales que poseyeran o administrasen el Estado y las corporaciones civiles y se hallaren exceptuados de venta conforme a la legislación desamortizadora, distinguía (arts. 5 y 6) según existiesen títulos de la propiedad, fuera del Estado o la corporación, en cuyo caso se presentarían para su inscripción en favor de quien fuese dueño, o no existiese título en que debía solicitarse una inscripción de posesión en favor del Estado o corporación que los poseyera. No puede excluirse por tanto que ante la falta de título escrito de dominio el Ayuntamiento solicitase la inscripción en posesión y deducir de esa inscripción que tal posesión hubiera de ser a título de usufructuario u otro distinto de propietario, máxime cuando el artículo 7.º del citado Real Decreto obligaba a consignar, aun en las inscripciones de posesión, «el estado actual de la posesión», exigencia que habría de entenderse referida no a quien era el poseedor, circunstancia básica del asiento, sino el concepto en que se poseía. Dentro de los bienes sujetos a desamortización había que diferenciar aquéllos que pasaron a ser patrimonio del Estado, de los que, aun sujetos a venta, permanecían en el patrimonio de sus propietarios, y entre estos últimos se encontraban los de las corporaciones destinados a beneficencia o instrucción pública (confróntese arts. 10 y 12 de la Ley de 11 de julio de 1856). Si a ello se añade que de los documentos calificados en modo alguno se deduce que la cesión acordada en dos ocasiones por el Ayuntamiento en favor del Estado lo fuera de la posesión de la finca que ostentaba el Ayuntamiento a título distinto del de propietario y no como tal, sino que, por el contrario, de la lectura de las certificaciones aportadas resulta que lo acordado fue: En un caso la cesión del solar con la condición de que sobre el mismo se construya un edificio destinado a enseñanza pública, y en el otro, ofrecer al Estado el terreno del solar de Los Mostenses para construir escuelas normales, resulta imposible en el estrecho cauce en que se desenvuelve el procedimiento registral tener por definitivas las conclusiones a que llega el recurrente.

Y no puede, por último, dejar de tomarse en consideración la situación actual de la finca en el Registro, cuando la que fuera inscripción de posesión aparece convertida en inscripción de dominio en favor del Ayuntamiento de Valladolid en base a lo dispuesto en el último párrafo del apartado 3.º del artículo 353 del Reglamento Hipotecario, conversión que el Registrador llevó a cabo siguiendo la indicación contenida en la citada Resolución de 11 de

noviembre de 1992, asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales conforme a lo dispuesto en el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos previstos en la misma Ley, y cuya rectificación habría de sujetarse a lo dispuesto en su artículo 40, a cuyo fin son insuficientes los documentos presentados, con los que se pretende la cancelación de las inscripciones existentes en el folio de la finca en favor de aquel Ayuntamiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 8 de octubre de 1999.—El Director general, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

COMENTARIO

La cuestión central que aquí se plantea es la de si puede reanudarse el tracto sucesivo interrumpido en virtud de la certificación administrativa de dominio regulada en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

La opinión generalizada, salvo alguna excepción aislada, es negativa, entendiéndose que este procedimiento se articuló, ya desde su redacción inicial, sólo para la inmatriculación de fincas que no estuviesen inscritas. Y en el segundo párrafo que a este artículo se ha añadido por la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Acompañamiento de la de Presupuestos para 1997, se señala la posibilidad de inscribir mediante la certificación otros actos sobre las fincas, pero se omite la reanudación del tracto, por lo que debe excluirse tal operación por este medio. La razón es evidente, puesto que en la reanudación hay un asiento previo, que es preciso cancelar, y la certificación administrativa carece de virtualidad cancelatoria, por lo que no es válida para obtener la reanudación del tracto interrumpido.

La doctrina de la Dirección General es uniforme en este sentido negativo. Se inicia esta dirección en la Resolución de 18 de agosto de 1909, donde se declaró que para hacer desaparecer la contradicción que existe entre el hecho de hallarse el Estado en posesión de la finca, a título de dueño, y aparecer inscrito el dominio de la misma a favor de otra persona, no basta hacer constar en la certificación expedida por la Administración que fue adjudicada a la Hacienda y que figura en el Inventario de bienes del Estado.

En la Resolución de 19 de enero de 1960 se contempla el supuesto de que el Estado fue declarado heredero abintestato del causante y la Delegación de Hacienda de Burgos expidió la certificación del artículo 206, la cual no fue inscrita por aparecer los bienes en el Registro bajo la titularidad de persona distinta de dicho causante; la Dirección General confirmó la nota denegatoria, declarando que el Estado, cuando carezca de título escrito de dominio, puede inmatricular fincas que le pertenezcan y no figuren inscritas a favor de persona alguna, en virtud de la certificación de dominio a que se refiere el artículo 206 de la Ley, procedimiento que, por tener un puro carácter inmatriculador, carece de virtualidad para provocar la cancelación de asientos del Registro, que sólo podrá obtenerse conforme al artículo 82, mediante sentencia contra la que no se halle pendiente recurso de casación, o escritura o

documento auténtico en que preste su consentimiento para ello la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, sus causahabientes o representantes legítimos. Y termina diciendo que acreditado en el expediente que como heredero abintestato del causante adquirió el Estado dos fincas, entre otras varias, que por aparecer inscritas a favor de persona distinta del causante no pueden inmatricularse con la certificación presentada, debe cumplirse el procedimiento establecido para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Quizá movido por esta Resolución, el Abogado del Estado de Sevilla, Pedro Luis Serrera Contreras, publicó en esta Revista, en 1961, un trabajo defendiendo la posibilidad de que la certificación administrativa de dominio sirva para los efectos de la reanudación del tracto lo mismo que sirve para la inmatriculación. Si los particulares pueden acudir al expediente de dominio para obtener ambas finalidades, los entes públicos tienen la certificación que debe ser con las dos aplicaciones, pues la analogía entre ambos títulos es perfecta, según él. Arranca su argumentación tratando de apoyarla en varias disposiciones de carácter administrativo que podrían asimilar el expediente posesorio de la antigua legislación con la certificación administrativa y considera que dichos argumentos, ya periclitados, serían válidos si los trasladamos a las figuras actuales. Intenta rebatir las opiniones adversas y termina opinando que el artículo 306 del Reglamento Hipotecario establece claramente el alcance reanudador de la certificación administrativa, ya que dispone que cuando su contenido estuviere en contradicción con algún asiento no cancelado o se refiera a fincas o derechos que coincidan con otros ya inscritos, los Registradores suspenderán la inscripción solicitada y remitirán copia de los asientos contradictorios a la Autoridad que expidió la certificación para que ésta envíe los antecedentes al Juez competente del partido donde radique la finca para que, oyendo a los posibles interesados, pueda dictar auto declarando o no inscribible el documento de que se trate. En este último caso, opina el autor citado, se tratará, ni más ni menos, de una reanudación.

Parece, no obstante, que estos argumentos no han convencido a la doctrina hipotecarista. Por todos, tomamos lo que al respecto dice Peña y Bernaldo de Quirós, quien aduce rotundamente que no es posible la reanudación del tracto interrumpido en virtud de certificación expedida por el Estado o por otra entidad pública respecto de los bienes que han pasado a ser de su propiedad. Por hipótesis, dice, existirá una inscripción que viene a contradecir la titularidad existente respecto a la titularidad actual que pretende tener ahora la entidad pública que expide la certificación; pues bien, como la inscripción está bajo la salvaguardia de los Tribunales, no cabe que la inscripción pueda ser contradicha por una simple decisión administrativa, dada sin intervención alguna del titular registral.

La Dirección General confirma la posición negativa respecto a la posibilidad de la reanudación por certificación administrativa en las Resoluciones de 10 de julio de 1991 y la de 11 de noviembre de 1992, reiterándose esta última por la presente Resolución que comentamos de 8 de octubre de 1999.

La de 10 de julio de 1991 declara que el artículo 206 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretado en función de su colocación sistemática y en conexión con el artículo 199 del mismo texto legal, de donde se desprende claramente la concreción de su eficacia al ámbito inmatriculador; así lo confirma además el propio artículo 200 de la LH al no incluir este medio entre los que posibilitan la reanudación del tracto. Y añade que tampoco puede estimarse la invocación del recurrente en el sentido de que el Registrador debió aplicar las

medidas previstas en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, pues, como tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 14 de diciembre de 1946 y 10 de febrero de 1956), ese procedimiento es aplicable únicamente cuando entre el inmueble inscrito en el Registro y aquél que se describe en el título exista coincidencia «en algunos detalles», pero no cuando del examen comparativo entre ambas descripciones aparezca identidad y, menos aún, cuando en el mismo título calificado se admite la identidad misma entre una y otra.

La Resolución de 11 de noviembre de 1992, que es antecedente inmediato de la presente, estuvo motivada por el recurso interpuesto ante la negativa del Registrador de inscribir una certificación de la Universidad de Valladolid referida a una finca que aparecía inscrita en posesión en favor del Ayuntamiento de aquella ciudad. Se alegaba que han existido varias cesiones intermedias, mediante documentos administrativos varios. Tanto el Presidente de la Audiencia Territorial como la Dirección General desestimaron el recurso, negando eficacia reanudadora a la certificación que se aportó, aunque la finca sólo estuviese inscrita en posesión.

Dice así su fundamento jurídico número 3:

El texto de los artículos 200 y 206 de la Ley Hipotecaria pone de manifiesto la inadecuación de la certificación administrativa de dominio, como medio para la reanudación del tracto sucesivo ininterrumpido; y no puede estimarse la alegación del recurrente en el sentido de que lo que ahora se pretende es una nueva inmatriculación de la finca cuestionada, dado que ésta aparece inscrita únicamente en posesión: la Disposición Transitoria cuarta de la Ley Hipotecaria vigente, con los artículos 392, 396, 399 de la Ley Hipotecaria de 21 de abril de 1909, en relación con el artículo 353 *in fine* y Disposición Transitoria 5.^a del Reglamento Hipotecario vigente, aplicados al presente supuesto revelan inequívocamente que la inmatriculación de aquella finca ya se ha producido, aun cuando lo fuere por una inscripción en posesión, la cual, además, deberá convertirse en inscripción de dominio, como consecuencia de la extensión del asiento ahora pretendido.

Por otra parte, es cierto que —como invoca el recurrente— la propia inscripción de las transmisiones intermedias habidas hasta enlazar con el titular registral, facilitaría la rectificación del Registro en favor de aquél [vid. art. 40.a) de la Ley Hipotecaria]; no obstante, dada la concreción del recurso gubernativo a los extremos directamente relacionados con la nota de calificación (vid. art. 117 del Reglamento Hipotecario), no puede debatirse en el ahora entablado, si la titulación aportada (en especial las certificaciones expedidas por el secretario del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid) reúne todos los requisitos legales necesarios para posibilitar el acceso al Registro de aquellas relaciones jurídicas inmobiliarias intermedias.

Curiosamente, la cuestión se plantea de nuevo y se insiste, dando origen a esta nueva Resolución que estamos comentando. Así, con fecha 10 de enero de 1996, el Gerente de la Universidad de Valladolid, don Gerardo Llama Herrero, expidió certificación a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, en el que se hace constar que la finca número 7 de la plaza de España de dicha ciudad, que se identifica con la registral 1.183 al folio 180 del tomo 844 del Registro de la Propiedad de Valladolid, y que figura inscrita la posesión a favor del excelentísimo Ayuntamiento de la misma ciudad, es de titularidad de la Universidad de Valladolid, según los documentos oficiales incorporados al expediente a su cargo, en virtud del proceso adquisitivo que describía.

El Registrador deniega de nuevo, ahora con mayor razón en cuanto que la finca se halla ya inscrita no sólo en posesión sino a título dominical en favor del Ayuntamiento, no siendo la certificación aportada título suficiente para la reanudación del tracto que se pretende.

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León no admitió el recurso gubernativo por existir identidad tanto subjetiva como objetiva entre este recurso y el resuelto con fecha 11 de noviembre de 1992.

Naturalmente, la Dirección General ha tenido que confirmar el Auto apelado y reitera la desestimación del recurso en cuanto que confirma que la certificación administrativa no es medio adecuado para reanudar el tracto interrumpido, a la vista de los artículos 200 y 206 LH, sin que quepa admitir la alegación de que lo verdaderamente pretendido es inmatricular la finca por estar tan sólo inscrita en posesión, pues aún así la inmatriculación ya se había producido y ahora con mayor razón, pues ya aparece el asiento convertido en inscripción de dominio en favor del Ayuntamiento.

La razón ya apuntada de que es preciso cancelar un asiento pre-existente y que la certificación administrativa no tiene esa posibilidad, es la razón fundamental para la nueva negativa.

En cuanto a la cuestión nueva que plantea el recurrente de que la certificación sería válida para basar la rectificación del Registro según el artículo 40.a) de la LH, tampoco se acepta y es igualmente lógico, pues no se han empleado ninguno de los tres cauces posibles. En realidad, si la finca está inscrita en favor del Ayuntamiento, bastaría una escritura y su correspondiente toma de razón. La segunda puerta es la reanudación del tracto por los medios establecidos en el artículo 200 LH, que son o expediente de dominio o acta de notoriedad, pero no certificación. En último término, el artículo 40 invocado acude a la resolución judicial ordenando la rectificación. Ninguno de los tres supuestos se han cumplido y por ello se confirma la calificación negativa de la certificación aportada.

F. C. D.

CAPITAL SOCIAL. REDUCCION DE CAPITAL. ANUNCIOS ARTICULO 165 LSA.—LOS ANUNCIOS DE REDUCCION DE CAPITAL, QUE PRECEPTUA EL ARTICULO 165 LSA, DEBEN EXPRESAR TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS QUE, SEGUN EL ARTICULO 164 DE LA MISMA LEY, DEBE CONTENER EL PROPIO ACUERDO DE REDUCCION DEL CAPITAL, ADOPTADO POR LA JUNTA; ES DECIR, LA CIFRA EN QUE SE REDUCE EL CAPITAL, FINALIDAD DE LA REDUCCION, PROCEDIMIENTO PARA LLEVARLA A CABO, LA SUMA QUE HAYA DE ABONARSE A LOS ACCIONISTAS, E INCLUSO, CUANDO NO SE TRATE DE UN SUPUESTO DE RES-TITUCION INMEDIATA COMO EL PRESENTE, EL PLAZO DE EJECUCION DEL ACUERDO. (RESOLUCIÓN DE 30 DE OCTUBRE DE 1998. BOE DE 24 DE NOVIEMBRE DE 1998.)

RESOLUCION de 30 de octubre de 1998 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Castellón de la Plana, don Antonio Arias Giner, contra la negativa del Registrador Mercantil de dicha ciudad don Salvador Mínguez Sanz, a inscribir una escritura de reducción de capital de una sociedad anónima.